

Mise en ligne du 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024

**DELIBERATION DU BUREAU DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT**

Le **01/07/2024 à 16h30**, les membres du Bureau se sont réunis dans les locaux de Morbihan Habitat, 4 boulevard Leclerc à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 21/06/2024.

<b>Membres présents :</b> Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (visio conférence) M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence) Mme Yolande HANVIC M. Fabrice LOHER	<b>DELIBERATION N°10.BU-2024-07-01</b>	<b>Groupe n° 2357</b> <b>Opération n° AV20240049</b>
	<b>SARZEAU</b> Rue de la Butte – Le Hameau de Saint Jacques	Acquisition en VEFA de 3 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 7 février 2024	Programmation 2024 – Constructions neuves – Mise à jour n°3
--	---

Il est envisagé d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la SARL KERGAL PROMOTION, 3 maisons individuelles situées à SARZEAU sur 3 lots du lotissement « Le Hameau de Saint Jacques– Rue de la Butte ».

Le coût moyen au logement est de 208,9 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 3 K€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat et Conseil Départemental, de la Commune et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération pour un montant total de 8,6 K€ au logement.

Le comité d'engagement du 20 février 2024 a émis un avis favorable sur l'exécution de cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe :

- constitution du plan de financement de l'opération,
- acquisition des assiettes foncières ou immobilières.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 janvier 2023, déléguant au Bureau les compétences définies par l'article R 421-16 du CCH, relatives aux :

- décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de déconstruction,
- aux décisions des actes de disposition,
- aux souscriptions d'emprunts pour un montant maximum de 10 M€ par opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, valide les modalités d'exécution de cette opération et autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :

- signer l'acte de vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société KERGAL PROMOTION;

Mise en ligne du 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1ER JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 10.BU-2024-07-01	Groupe n°2357	Opération n°AV20240049

L'opération porte sur 3 logements répartis ainsi :

Répartition	T4
PLAI	1
PLUS	1
PLS	1
Total logements	3

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Coût HT évalué	Coût TTC évalué
Charge foncière (1)	139 255 €	151 425 €
Construction	418 890 €	454 485 €
Conduite d'opération interne (2)	6 715 €	6 715 €
Aléas (3 %)	12 894 €	14 183 €
Total coût de revient budgété	577 754 €	626 808 €

(1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 25 % de son coût d'acquisition, soit 139 897 €.

(2) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % à l'ordre de service et 55 % à la réception de l'opération.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 40 ans)	149 043 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 40 ans)	133 168 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	51 061 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 50 ans)	50 175 €
Prêt CDC PLS (TLA + 1,11 % sur une durée de 40 ans)	56 804 €
Prêt foncier CDC PLS (TLA + 1,11 % sur une durée de 50 ans)	49 033 €
Prêt CDC Complémentaire au PLS (TLA + 1,11 % sur une durée de 40 ans)	96 792 €
Subvention de l'Etat	7 182 €
Subvention du Conseil Départemental	4 000 €
Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	8 550 €
Subvention Commune de Sarzeau	6 000 €
Fonds propres	15 000 €
Total financement budgété	626 808 €

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	22 582 €
Montant du loyer annuel	23 349 €

(3) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	4 avril 2024
Date d'agrément	3 <sup>ème</sup> Trimestre 2024
Acte d'acquisition de la VEFA	31 août 2024
Durée du chantier	10 mois
Réception de l'opération	30 juin 2025

Mise en ligne du 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1ER JUILLET 2024– MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES</b>		
<b>Délibération n° 10.BU-2024-07-01</b>	<b>Groupe n° 2357</b>	<b>Opération n° AV20240049</b>

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société dénommée "SARL KERGAL PROMOTION", l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 244,38 m<sup>2</sup> de SHAB valorisés à 2.000€ par m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent 3 parkings à 9.000€ par parkings aériens.

Conformément aux directives de la Caisse des dépôts, il est proposé de fixer la valeur foncière d'un immeuble acquis en VEFA à 25 % de son coût d'acquisition.

Désignation	Type	Financement	SHAB totale (m <sup>2</sup> )	Prix de vente HT	TVA	Prix de vente TTC	Annexes et accessoires
Lot 3A	T4	PLUS	79,72m <sup>2</sup>	168.440,00€	10,00%	185.284,00€	Un parking aérien
Lot 3B	T4	PLUS	83,06m <sup>2</sup>	175.120,00€	10,00%	192.632,00€	Un parking aérien
Lot 3C	T4	PLAI	81,60m <sup>2</sup>	172.200,00€	5,50%	181.671,00€	Un parking aérien
			<b>244,38m<sup>2</sup></b>	<b>515.760,00€</b>		<b>559.587,00€</b>	

Ce projet étant susceptible d'évoluer, notamment au niveau de la surface d'assiette, le prix d'acquisition peut varier de 5 %.

Les frais d'acte de transfert de propriété seront à la charge de Morbihan Habitat.

L'acte d'acquisition sera rédigé par Maître Laurence DUPUY, notaire à ARZON (56640).

*Mise en ligne du 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024*